

AMUB MAGIONE S.P.A.

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI

La società **AMUB MAGIONE S.P.A.**, con sede legale in Magione (PG), località Bacanella, Via Santa Giuliana n. 82, presso l'Autodromo, capitale sociale Euro 720.000,00 = interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Perugia 01507110540, n. R.E.A. PG-143304,

RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione di immobili destinati a uso ufficio e terreni di proprietà della medesima società, siti presso la propria sede, come di seguito catastalmente identificati e come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate al presente Avviso.

*

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La locazione ha per oggetto due Lotti distinti, ciascuno indipendente dall'altro e suscettibile di essere affidato in modo autonomo, come di seguito individuati:

- LOTTO 1 -

a) immobile sito in Magione (PG) in Via Santa Giuliana n. 82, della superficie complessiva di mq 43, meglio individuato nell'elaborato grafico allegato (v. planimetria 1), catastalmente identificato al Foglio n. 39 Particella n. 66 sub 3 Categoria D6 Edificio contraddistinto dalla lettera "P" di detto Comune - per lo svolgimento di attività che, in ogni caso, non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori (ufficio per lo svolgimento di attività di segreteria e rimessaggio materiali);

b) terreni siti in Magione (PG) in Via Santa Giuliana n. 82 della superficie complessiva di mq 5.461, catastalmente identificati al foglio n. 39 particelle n.ri 210 e 255 di detto Comune - per lo svolgimento di attività tecnica motoristica, meglio individuati nell'elaborato grafico allegato (v. planimetria 2).

- LOTTO 2 -

porzione immobiliare di mq 15, meglio individuata nell'elaborato grafico allegato (v. planimetria 3), sita all'interno dell'immobile di mq 250 circa, collocato in Magione (PG) in Via Santa Giuliana n. 82, catastalmente identificato al Foglio n. 39 Particella n. 66 sub 3,

Categoria D6, Edificio contraddistinto dalla lettera "P" di detto Comune e porzione di area pertinenziale a uso non esclusivo.

2. DESTINAZIONE D'USO

Con riferimento al LOTTO 1 si rappresenta che la porzione di immobile di cui alla lettera a) del punto 1 del presente Avviso è concessa in locazione a uso ufficio, per lo svolgimento di attività di segreteria e rimessaggio materiali, mentre l'unità contraddistinta alla lettera b) si concede in affitto al solo uso di svolgimento di attività tecnica motoristica, con l'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione non autorizzata.

Con riferimento al LOTTO 2 si rappresenta che la porzione di immobile è concessa in locazione a uso ufficio per lo svolgimento di attività professionale. Il conduttore è tenuto ad accettare la condivisione dell'immobile con terzi, anche estranei, titolari di contratto di locazione parziale.

I locali saranno concessi in locazione esclusivamente per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta della locatrice.

3. MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE.

Gli immobili oggetto della presente procedura saranno concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Il locatore dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente presenti all'interno degli immobili.

Gli oneri e le spese di manutenzione ordinaria delle unità concesse in locazione saranno posti a carico del conduttore e, in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli riferiti a riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua e tutto quanto connesso all'uso dell'immobile.

Sarà onere del conduttore, dunque, provvedere a effettuare a propria cura e a proprie spese ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

Resteranno, invece, a carico della locatrice tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Il conduttore non potrà eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta, salvo diritto della locatrice di chiedere e ottenere il ripristino dello stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso e/o indennità a favore del conduttore.

È fatto salvo il diritto della società, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Il conduttore potrà presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati senza autorizzazione da parte della locatrice.

Sarà consentito al conduttore, nel rispetto delle norme di legge, installare all'esterno degli immobili insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività.

3. DURATA DELLA LOCAZIONE.

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i.

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ex art. 27 comma 7 L. 392/1978 e s.m.i., con preavviso di almeno sei mesi, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per ugual periodo e così di seguito.

Per ogni caso di ritardato rilascio il conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità bimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del locatore, il locatario dovrà restituire il bene al locatore nello stato di fatto in cui esso gli era stato consegnato, libero da cose e persone. Con la sottoscrizione del contratto il locatario

autorizza esplicitamente il locatore a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene trattenendosi, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

4. SOGGETTI AMMESSI.

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura le persone fisiche maggiorenni alla data di pubblicazione del presente Avviso e le persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

5. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO.

I soggetti che intendono partecipare alla presente procedura sono tenuti, a pena di esclusione, a effettuare il sopralluogo presso gli immobili relativi ai Lotti per i quali intendono presentare un'offerta.

Al termine del sopralluogo, da effettuarsi con modalità e tempi da concordarsi con il responsabile del procedimento, il partecipante sarà tenuto a sottoscrivere il relativo verbale, dichiarando di aver preso visione dello stato degli immobili.

6. MODALITÀ DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO.

L'asta sarà tenuta a unico incanto, con il metodo dell'offerta segreta in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta (canone annuo) indicato, secondo le modalità previste dagli articoli 73, primo comma lett. c), e 76 del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

7. CANONE A BASE D'ASTA.

il canone annuo posto a base di gara è pari a:

- LOTTO 1: € 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00) oltre IVA, se dovuta.
- LOTTO 2: € 1.680,00 (milleseicentottanta/00) oltre IVA, se dovuta.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Non sono ammesse offerte al ribasso.

8. ONERI ULTERIORI E UTENZE.

Per gli oneri accessori e per le utenze che non possano essere intestate direttamente in capo al conduttore, quest'ultimo sarà tenuto al rimborso delle medesime in forma forfettaria, secondo quanto stabilito dal contratto di locazione.

La quota di partecipazione del conduttore alle spese dell'unità immobiliare sarà, in tale ultimo caso, determinata in proporzione alla superficie occupata, con riferimento alle seguenti voci:

- a) spese generali;
- b) riscaldamento;
- c) condizionamento;
- d) fornitura acqua;
- e) fornitura energia elettrica;
- f) TARI.

9. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO.

È fatto espresso divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, ovvero di concedere gli immobili oggetto del presente avviso in comodato d'uso, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/7812.

10. MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CANONE ANNUO.

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, di cui la prima alla data di decorrenza del contratto di locazione, entro i primi 15 giorni del mese di riferimento, mediante versamento tramite bonifico bancario.

Il ritardo nel versamento del canone comporterà l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo. Ove il ritardo superi le sei mensilità, il locatario sarà considerato moroso e il locatore potrà rescindere il contratto in danno, incamerando a titolo di penale la cauzione.

11. AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO.

L'aggiudicazione sarà a unico incanto, al migliore offerente, salvo quanto sopra stabilito.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

Nel caso di offerte di uguale importo si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in locazione o nella determinazione del prezzo di gara, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare l'offerente all'esito del sopralluogo, ben conosciuto l'immobile oggetto dell'offerta.

Le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso verranno escluse dalla gara, così come saranno considerate nulle le offerte in qualsiasi modo condizionate, vincolate, sottoposte a termini, indeterminate o che facciano riferimento ad altre offerte.

Se non verranno presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta.

All'esito dell'incanto, il Responsabile del procedimento verificherà i requisiti dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, qualità personali e fatti dichiarati dal medesimo.

Qualora, in sede di verifica, l'aggiudicatario non risulti in possesso dei requisiti richiesti e dichiarati, la società AMUB Magione S.p.a. procederà:

- alla revoca dell'aggiudicazione;
- all'invio degli atti all'Autorità Giudiziaria;
- all'eventuale scorrimento della graduatoria.

12. CAUZIONE PROVVISORIA E CAUZIONE DEFINITIVA.

Cauzione provvisoria:

Ai fini della partecipazione all'asta pubblica deve essere costituita una cauzione provvisoria fissata in euro, corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per la durata della locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito in numerario presso la sede dell'AMUB.

Il deposito cauzionale provvisorio:

- copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;
- sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, a esclusione del 2° classificato in graduatoria, al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario.

Cauzione definitiva:

la cauzione per la puntuale osservanza del contratto di locazione è fissata in tre mensilità di canone, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo.

Il deposito cauzionale definitivo verrà restituito entro 60 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

Il contratto sarà risolto in danno al verificarsi delle seguenti circostanze:

- sub locazione a terzi del bene locato;
- accertamento di installazione di manufatti, di realizzazione di opere e impianti diversi da quelli consentiti dal contratto;
- mancata manutenzione dell'immobile.

In ragione della gravità del fatto sarà applicata una penale da 50 a 100 euro per ogni inadempienza accertata e contestata rispetto agli obblighi del contratto.

Tali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.

14. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire alla società AMUB Magione S.p.a., a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno martedì 11 ottobre 2022**, mediante le seguenti modalità:

1) a mezzo pec all'indirizzo di posta elettronica certificata "*amubmagionespa@pec.it*", indicando nell'oggetto della pec il seguente messaggio "AVVISO PUBBLICO LOCAZIONE IMMOBILE DELLA SOCIETA' AMUB MAGIONE S.P.A.";

o, in alternativa,

2) in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recante, a pena di esclusione, l'indicazione del mittente e la dicitura "AVVISO PUBBLICO LOCAZIONE IMMOBILI DELLA SOCIETA' AMUB MAGIONE S.P.A.", da spedire alla società AMUB Magione S.p.a. al seguente indirizzo "Magione (PG), località Bacanella, alla Via Santa Giuliana n. 82, cap. 06063".

Si procederà all'esclusione automatica delle offerte pervenute oltre il detto termine, anche se sostitutive o aggiuntive ad altra precedente offerta. A tale scopo, farà fede il timbro con data ed ora apposti all'atto del ricevimento del plico ovvero la ricevuta di consegna pec.

Il recapito in tempo utile del plico, a mezzo del servizio postale o a mezzo di altri soggetti, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

15. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Il plico in busta chiusa ovvero il messaggio pec dovranno contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- a) Domanda di partecipazione (**Modello A**), contenente la dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui al presente Avviso, sottoscritta dal concorrente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, alla quale dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una copia fotostatica di un proprio documento di identità in corso di validità;
- b) l'attestazione dell'avvenuta costituzione o ricevuta di deposito della cauzione provvisoria, corrispondente al 2% dell'importo a base d'asta per la durata della locazione, fissata in:
 - quanto al LOTTO 1: euro 330,00;
 - quanto al LOTTO 2: euro 33,60;
- c) La scheda offerta (**Modello B**) con l'indicazione del canone annuo offerto – espresso in cifre e in lettere - maggiore o pari al prezzo a base d'asta – sottoscritta dal concorrente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica.

Non saranno prese in considerazione eventuali offerte in ribasso sul prezzo posto a base d'asta.

Le offerte non dovranno essere condizionate o indeterminate e in caso di discordanza tra indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte di persone giuridiche controllate o collegate con l'offerente.

Non sono ammesse offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.

16. APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE.

Le offerte pervenute alla società AMUB Magione S.p.a. entro il termine prescritto, saranno aperte alle ore 15:00 del giorno martedì 11 ottobre 2022.

Gli immobili saranno locati a colui / coloro che avranno prodotto l'offerta economica più elevata.

In caso di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

17. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE – FORME DI PUBBLICITÀ – INFORMAZIONI.

La documentazione di cui alla presente licitazione – avviso di locazione, domanda di partecipazione (**Modello A – Allegato al modello A**), offerta economica (**Modello B**), visura catastale, planimetria catastale - è reperibile sul sito internet della società AMUB Magione S.p.a., nella sezione “amministrazione trasparente”, all’indirizzo: <https://www.autodromomagione.com>

Per chiarimenti di ordine tecnico e documentale e per concordare il sopralluogo gli interessati potranno contattare il responsabile del procedimento Sig. Carlo Bistarelli.

Dell’aggiudicazione della gara verrà dato pubblico avviso mediante pubblicazione con le stesse modalità utilizzate per la pubblicazione del presente bando.

18. CONTRATTO.

Sarà stipulato un contratto di locazione ai sensi della normativa della Legge n. 392/1978.

Tutte le spese relative al contratto di locazione, tasse e imposta di registro, saranno a esclusivo carico dell’aggiudicatario, si specifica che all’affitto, se previsto dalla normativa vigente, è applicato il regime IVA di legge e che tale imposta è a carico dell’affittuario.

Il locatore stabilisce la data di sottoscrizione del contratto invitando, previa semplice comunicazione del luogo, del giorno e dell’ora della sottoscrizione, l’aggiudicatario alla sua sottoscrizione.

Al momento della stipulazione di tale contratto, dovrà essere data dimostrazione dell’avvenuto versamento del primo canone di locazione, unitamente a tutte le altre spese necessarie per la registrazione dello stesso.

Qualora l’aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, il locatore, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare il bene al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

19. TUTELA DEI DATI PERSONALI.

I dati personali conferiti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di affidamento e della eventuale e successiva stipula e gestione del contratto secondo le modalità e le finalità di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento UE n. 679/2016.

20. INFORMAZIONI GENERALI.

- il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente;
- non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare;
- non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati;
- non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare;
- il soggetto che presiede all'incanto ha facoltà insindacabile di non dare luogo all'asta in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna;
- successivamente all'aggiudicazione, la società AMUB Magione S.p.a. si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto;
- il pagamento della prima rata dovrà avvenire contestualmente alla stipula del contratto.

21. DISPOSIZIONI FINALI.

Per quanto non previsto dal presente avviso si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. 827/1924, nonché le norme del Codice civile in materia di contratti.

Il responsabile del procedimento è il Sig. Carlo Bistarelli.

Magione, 21 settembre 2022.

L'Amministratore Delegato

Sig. Roberto Papini

